DR. SHERGILL DALBIR SINGH & SATU LAGI.

lwn.

GOLDENVILLE CORPORATION SDN. BHD. & SATU LAGI.

MAHKAMAH TINGGI, SEREMBAN
DATO FAIZA TAMBY CHIK H.
[SAMAN PEMULA NO. 24-220-1992]
2 MAC 1993

KONTRAK: Perjanjian jualbeli - Hak pembeli - Permohonan deklarasi - Sama ada defendan kedua boleh menaikkan kadar pembayaran perkhidmatan - Pententuan hak pembeli mengenai penyerahan hakmilik - Pentafsiran perjanjian - Sama ada amalan institusi kewangan berkenaan pindahmilik terpakai - Sama ada peruntukkan perjanjian menafikan penggunaan amalan am institusi kewangan berkenaan pindahmilik - Bantahan prosedur - Sama ada saman pemula di bawah A. 7 k. 1 KMT 1980 kaedah yang betul - Sama ada kes melibatkan pertikaian fakta.

Plaintif-plaintif telah menandatangani satu perjanjian jualbeli dengan Wisma Punca Emas Sdn. Bhd. yang merupakan pendulu hakmilik kepada defendan pertama bagi membeli sebuah unit hartanah. Defendan kedua merupakan syarikat pengurusan yang menguruskan hartanah tersebut dan berhak di bawah perjanjian jualbeli bagi mengenakan pembayaran bagi perkhidmatan pengurusan hartanah tersebut. Semasa sijil penghunian dikeluarkkan pada April 1982 defendan kedua telah menaikkan bayaran perkhidmatan tersebut dari 34 sen ke 72 sen sekaki persegi dan plaintif-plaintif telah membayar jumlah tersebut sehingga bulan Mei 1985 dan mulai Jun 1985 telah membayar semula pada kadar lama. Pihak plaintif juga tidak mengakui hak defendan menaikkan pembayaran perkhidmatan tersebut dan juga memohon penentuan Mahkamah bahawa amalan berkenaan hak pembeli untuk serahhak hak dan kepentingannya di bawah perjanjian tersebut dengan pemaju kepada pihak ketiga, yakni mengenai pindahhmilik harta, yang diamalkan oleh institutsi kewangan di Malaysia diterimapakai. Oleh sedemikian pihak plaintif telah memohon untuk deklarasi bagi perkara yang dipertikaikan. Mahkamah telah merumuskan bahawa tuntutan plaintif berputar di sekeliling dua isu iaitu isu bayaran perkhidmatan dan isu hak pembeli mengenai penyerahan hakmilik.

a Pihak defendan membuat bantahan berkenaan prosedur bahawa saman pemula yang dibuat oleh pihak plaintif di bawah A. 7 k. 1 KMT 1980 bukanlah prosedur yang betul dan sepatutnya dibuat di bawah A. 5 k. 4(2)(a) KMT 1980 kerana kes ini melibatkan persoalan fakta.

b **Diputuskan:**

[1] Berkenaan isu pembayaran perkhidmatan, oleh kerana telah diperuntukkan di dalam perjanjian jualbeli maka Mahkamah hanya perlu mentafsirkan perjanjian tersebut. Niat sesuatu perjanjian perlu ditentukan di atas perjanjian berkenaan. Di atas tafsiran
c Mahkamah defendan kedua berhak menaikkan kadar pembayaran perkhidmatan sepertimana ia telah lakukan.

[2] Berkenaan permohonan bagi menentukan amalan pihak institusi kewangan mengenai pindahmilik harta diterimapakai, adalah
d didapati oleh kerana persoalan penyerahanhak ada diperuntukkan di dalam perjanjian jualbeli berkenaan maka keperluan untuk menuruti amalan institusi kewangan sepertimana dipohon oleh pihak plaintif tidak terpakai.

[3] Di dalam perjanjian persendirian seperti
e terdapat di kes ini pihak-pihak perlu memenuhi obligasi masing-masing asalkan ianya munasabah dan pasti. Kewajipan plaintif perlu dipenuhi bagi membolehkan memenuhi syarat-syarat pindahmilik dan pemindahan hak.

f **[4]** Berkenaan bantahan mengenai prosedur oleh pihak defendan adalah didapati bahawa soalan pokok berkenaan isu-isu kes ini adalah berdasarkan pentafsiran perjanjian tersebut dan didapati persoalan fakta seperti dibangkitkan oleh defendan adalah tidak berkenaan. Oleh sedemikian bantahan
g prosedur yang diambil oleh pihak defendan tidak diterima.

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos].

Kes-kes yang dirujuk:

Lim Seng Mee lwn. Keepahead Holdings Sdn. Bhd. [1992] 3 CLJ 1445 ***(dibezakan)***

h *Pesuruhjaya Ibukota Kuala Lumpur lwn. Public Trustee & Ors. [1971] 2 MLJ 30 DI 32* ***(dirujuk)***

Akta-akta yang dirujuk:

Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 7 k. 1 & A. 5 k.4 (2)(a)

i **Sumber-sumber lain yang dirujuk:**

Common Law Library No. 1, 25th Edn, p. 420 para 765, p. 421 para 266

Bagi pihak plaintif-plaintif - Ranjit Singh; T/n. Ranjit Singh Dhillon & Co.
Bagi pihak defendan-defendan; Wong Seng Chow; T/n. Wong Seng Chow, Nagarajah & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Faiza Tamby Chik H:
Melalui saman pemula bertarikh 8 April 1992 (Lampiran 1) Siplaintif telah memohon kepada Mahkamah untuk memutuskan perkara-perkara berikut:

1. Suatu deklarasi bahawa defendan kedua tidak boleh meningkatkan kadar bayaran perkhidmatan untuk Lot G.09 Wisma Punca Emas dari kadar 34 sen sekaki persegi seperti yang tercatat di dalam Perjanjian Jual Beli bertarikh 24hb. Jun 1980 kepada 72 sen sekaki persegi dengan secara arbitrari dan tanpa timbang rasa.
2. Suatu deklarasi bahawa plaintif-plaintif hanyalah dikehendaki membayar sama ada bayaran perkhidmatan pada kadar 34 sen sekaki persegi seperti yang tercatat di dalam Perjanjian Jual Beli atau membayar sebahagian yang adil dan berpatutan yang akan ditentukan oleh Mahkamah ini ataupun mana-mana pihak lain yang Mahkamah ini mengarahkan.
3. Suatu deklarasi bahawa plaintif-plaintif setelah membayar harga beli dengan sepenuhnya untuk Unit G-09 Wisma Punca Emas kepada pendulu dalam hakmilik pihak defendan pertama dalam Perjanjian Jual Beli bertarikh 24hb. Jun 1980 mempunyai kebebasan penuh untuk serahhak hak, kepentingan dan hakmilik dalam Perjanjian Jual Beli dan harta kepada mana-mana pihak tanpa keizinan defendan pertama.
4. Suatu deklarasi bahawa suatu notis yang dihantar oleh pihak plaintif dengan hantaran A.R. Berdaftar Pos kepada pejabat berdaftar defendan pertama memberitahu kepada ia mengenai serahan hak harta itu kepada mana-mana pihak adalah Notis yang mencukupi mengenai serahan hak itu dan mengikat defendan pertama kepada Serahan hak itu.
5. Dalam alternatif kepada 3 di atas, suatu deklarasi bahawa sebarang tuntutan yang mungkin ada untuk bayaran perkhidmatan oleh defendan kedua dari pihak plaintif-plaintif adalah suatu tindakan yang berasingan yang mana tuntutan boleh dibuat di mana-mana Mahkamah dan defendan pertama tidak boleh menggunakan alasan ini untuk menafikan hak plaintif-plaintif untuk menyerah hak harta untuk kepada mana-mana pihak.
6. Plaintif-plaintif memohon determinasi Mahkamah Mulia bahawa adalah menjadi amalan dalam bidang kaedah permindahhakan dan bank di Malaysia untuk bank-bank/ institusi-institusi kewangan (pihak peminjam) yang akan membiayai pinjaman untuk pembelian bangunan-bangunan yang dipecahbahagikan di mana hakmilik strata belum dikeluarkan untuk mendapatkan daripada tuan-punya/ pemaju bangunan yang dipecahbahagikan:

   (i) Suatu pengedorsan oleh tuan-punya/ pemaju mengenai penerimaan Serahan hak harta itu di atas (a) Suratikatan Serahan hak harta yang dibuat di antara Pembeli asal dan Pembeli baru dan (b) Suratikatan atau lain Suratcara Serahan hak yang dibuat di antara pembeli berikutan dan pihak peminjam; dan
   (ii) Suatu akujanji bertulis bahawa pengusaha akan menghantar serah kepada pihak peminjam dokumen hakmilik Strata kepada bangunan yang dipecahbahagikan apabila ia dikeluarkan bersama dengan suatu memorandum pindahmilik yang sah dan boleh didaftarkan.

7. Seandainya Mahkamah Mulia ini membuat determinasi yang affirmative mengenai Perenggan 6 di atas, suatu deklarasi bahawa adalah menjadi tanggungjawab pihak defendan pertama sebagai tuan-punya/pemaju harta tanah itu dalam mengikut amalan dalam bidang Kaedah Pemindahhakan dan Bank di Malaysia untuk endors pengakuan ke atas Serahan hak harta itu di atas dokumen-dokumen berikut:

   (i) Di atas Suratikatan Serahan hak yang akan dibuat di antara pihak plaintif-plaintif dan Pembeli, dan
   (ii) Di atas Suratikatan atau lain Suratcara Serahan hak yang akan dibuat di antara Pembeli dan Peminjam wang mereka.

8. Seandainya Mahkamah Mulia ini membuat determinasi yang affirmative mengenai Perenggan 6 di atas, suatu deklarasi bahawa adalah menjadi tanggungjawab pihak defendan pertama untuk memberi kepada peminjam pihak pembeli akujanji bertulis seperti mana tercatat pada Perenggan 6(ii) di atas.
9. Determinasi Mahkamah ini bahawa defendan pertama tidak berhak untuk caj pihak plaintif sebarang fee lainan selain daripada caj pentadbiran (administrative) sebanyak RM400 untuk memberi akujanji dan kerjasama dan sebagainya yang disebut di atas.
10. Bahawa Mahkamah ini memberi arahan kepada defendan pertama seperti yang suai manfaat untuk menyempurnakan Serahan hak harta itu daripada pihak plaintif kepada pihak Pembeli dan daripada pihak Pembeli kepada pihak Peminjam Pembeli sepertimana yang diperlukan di bawah amalan dalam bidang kaedah pemindahhakan dan Bank di Malaysia.
11. Bahawa kedua-dua defendan membayar kos kepada pihak plaintif.
12. Sebarang relif berbangkit yang lain yang Mahkamah ini anggap adil dan suai manfaat untuk mengarahkan.

Melalui afidavitnya bertarikh 8 April 1992 plaintif pertama mengakui bahawa pada 24 Jun 1980 beliau telah menandatangani suatu Perjanjian Jual Beli di antara beliau dan plaintif kedua dengan Wisma Punca Emas Sdn. Bhd. iaitu sebuah syarikat yang merupakan pendulu dalam hakmilik kepada defendan pertama untuk membeli sebuah unit bernombor G-09 di tingkat bawah seluas 247 kaki persegi dengan harga jualan $104,975.00 (selepas ini dipanggil "perjanjian tersebut").

Dalam kes ini di antara terma-terma relevan yang tercatit dalam perjanjian tersebut adalah:

Sec.6.11 *Payment Of Service Charges*

The Purchaser shall from the date he is entitled to possession of the Parcel pay to the Company monthly service charges and shall after the issue and transfer of a separate subsidiary title to him and the formation of a management corporation pay the same to the Management Corporation. The Service charges shall be calculated at the minimum rate of 30 cents per sg. ft. and shall be paid by the Purchaser within fourteen (14) days from the date of receipt of a notice from the Company or Management Corporation requesting for such payment and if the Purchaser shall fail neglect and/or refuse to pay such sum within the time stipulated the Purchaser shall further pay to the Company or Management Corporation interest on such unpaid sum at the rate of twelve per centum (12%) per annum calculated from day to day until date of payment. Nothing herein contained shall prejudice the rights of the Company under Section 11.01 hereof. For the purpose of this section time shall be the essence of the contract.

Sec.1.01 *Interpretation*

(p) "Service Charges" means the amount of money to be solely determined from time to time subject to the fluctuating costs of labour and materials by the Company or the Management Corporation or their nominees to be paid by the Purchaser to the Company in respect of services rendered and includes the costs of maintenance, cleaning and repair of the lifts, escalators, halls, landing, staircases, passage ways, main air conditioning, payments for electricity and water and used in the common property of the shopping centre during business hours including the employment and other expenses incidental to the employmentt of personnel engaged in and about the provision of services and maintenance and upkeep of the common property of the shopping centre.

Dapat diperhatikan bahawa apabila Sijil Penghunian dikeluarkan pada bulan April 1982, defendan kedua telah menaikkan bayaran perkhidmatan daripada kadar 34 sen sekaki persegi kepada kadar 72 sen sekaki persegi dan pihak plaintif telah membayar bayaran perkhidmatan yang telah dinaikkan tersebut daripada bulan April 1982 sehingga bulan Mei 1985 dan kemudian pihak plaintif telah membayar semula caj perkhidmatan pada kadar lama mulai bulan Jun 1985.

Dalam kes ini sungguhpun si plaintif memohon Mahkamah memutuskan 12 perkara, pada hakikatnya yang sebenar perkara-perkara tersebut berputar di sekeliling dua isu utama sahaja iaitu isu bayaran perkhidmatan dan isu hak pembeli mengenai suatu penyerahan hakmilik.

Saya ambil isu hak pembeli mengenai suatu penyerahan hakmilik dahulu. Pihak defendan bersedia memberikan persetujuan mengenai penyerahan hakmilik tersebut kepada pihak plaintif tertakluk kepada syarat-syarat yang disebut dalam surat Peguamcara defendan

pertama bertarikh 12 Februari 1992 kepada Peguamcara plaintif (Ekshibit SDS-4). Eksibit SDS-4 adalah seperti berikut:

Wong Seng Chow, Nagarajah & Co.
Peguambela & Peguamcara
Advocates & Solicitors

Partners
Dato' Wong
Seng Chow

Your Ref: GBS/5/92
Our Ref: (WSC) 90062

12 February 1992

First Floor,
Standard Chartered
Bank Chambers,
Jalan Dato' Bandar
Tunggal,
70000 Seremban,
Negeri Sembilan,
Malaysia.
TEL: 06-724012,
721735.
FAX: 06-721741.

Mr. Gurdial Bakan Singh, PMC, PJK,
Advocate & Solicitor,
No. 32 Jalan Dato' Lee Fong Yee,
(Cameron Street), (1st Floor),
P.O. Box No. 132,
70710 Seremban.

BY HAND

Dear Sir,

Re: Lot No. G.09 Wisma Punca Emas

We act for Goldenville Corporation Sdn. Bhd. and your letter of the 22nd January, 1992 has handed to us with instructions to reply thereto.

Our client will consent to the Deed of Assignment on the following conditions:-

(1) a payment of the sum of $400 being administrative charges be first paid to them.
(2) that service charge and interest as at 1.2.92 in the sum of $12,630.69 be paid to Punca Emas Management Services Sdn. Bhd. by return post.

In the event that documentation of security documents cannot be completed by 29.2.92, you as Solicitors undertake to pay service charge of $177.84 per month and interest at 12% p.a. up to time of completion of documentation.

Your client to bear all legal costs to-date.

Please let us have your early reply.

Yours faithfully,
sgd.

c.c

Goldenville Corporation Sdn. Bhd.
Seremban. (BY HAND)

WSC/AK.

Dan melalui saman pemulanya bertarikh 8 April 1992 Si plaintif sebenarnya menyetujui mengenai "administrative charges" sebanyak RM400 tersebut (lihat permohonan mengenai perkara 9) iaitu syarat pertama; akan tetapi Si plaintif tidak menyetujui akan syarat kedua iaitu mengenai pembayaran "service charge and interest" iaitu bayaran perkhidmatan dan faedah.

Maka oleh hal yang demikian, sudah kenalah pada tempatnya sekarang saya menyentuh isu bayaran perkhidmatan pula. Adalah jelas bahawa menurut s.6.11, baris 3 dan 4 perjanjian tersebut menyebut "The service charges shall be calculated at the minimum rate of 39 cents per sq. ft ..." dan "service charges" ditakrifkan oleh s.1.01 (p) sebagai "...the amount of money to be solely determined from time to time subject to the fluctuating costs of labour and materials by the Company or the Management Corporation or their nominees to be paid by the Purchaser to the Company...". Menurut "Common Law Library No. 1 25th Edition page 420 para 765" yang menyebut, "The object of all construction of the terms of a **written** agreement is to discover therefrom the interest of the parties to the agreement" dan "para 766 page 421" menyebut, "The cardinal presumption is that the parties have intended what they have in fact said, so that their words must be construed as they stand. That is to say, the meaning of the document or of a particular part of it is to be sought in **the document itself.** One must consider the meaning of the words used, not what one may guess to be the interest of the parties.". (Penekanan oleh saya). Oleh itu dalam kes ini adalah jelas bahawa pihak defendan boleh menentukan kenaikan bayaran perkhidmatan tanpa berunding dengan pihak plaintif. Dalam kes ini pada hakikatnya yang sebenar bayaran perkhidmatan telahpun dinaikkan daripada kadar 34 sen satu kaki persegi kepada 72 sen satu kaki persegi dan plaintif pertama telah pun membayar bayaran perkhidmatan pada kadar 72 sen satu kaki persegi itu daripada bulan April 1982 sehingga bulan Mei 1985 tanpa sebarang bantahan dalam tempoh tersebut. Seksyen 7.02 Perjanjian tersebut berbunyi,

Transfer Of Title To Purchaser

Provided that the Purchaser shall have paid to the Company the full purchase price and all other moneys (if any) payable hereunder and shall have duly observed and performed

> the various terms conditons and stipulations herein to be observed and performed by him, the Company shall within fourteen (14) days either of the date of such payment as aforesaid or of the date of the issue of the relevant separate subsidiary title (whichever shall be the later) execute a valid and registrable transfer of the same in favour of the Purchaser or the Purchaser's nominee or nominees.

Dapat diperhatikan di sini bahawa perkara bayaran perkhidmatan itu ada disebut secara tersirat dalam s.7.02 di atas sebagai "...and all other moneys (if any) payable hereunder...".

Atas alasan di atas saya memutuskan bahawa defendan kedua boleh menaikkan kadar bayaran perkhidmatan untuk Lot G.O9 Wisma Punca Emas daripada kadar 34 sen satu kaki persegi kepada 72 sen satu kaki persegi menurut s.1.01(p) perjanjian tersebut dan mengenai penyerahan hak milik lot tersebut pula Si plaintif hendaklah memenuhi syarat-syarat yang dikenakan seperti dalam surat Peguam defendan pertama bertarikh 12 Februari 1992 kepada Peguam plaintif iaitu Ekshibit SDS-4.

Oleh itu permohonan plaintif untuk putusan perkara-perkara 1, 2, dan 9 ditolak dengan kos.

Dalam perkara 6, 7, 8, dan 10 Si plaintif telah memohon putusan Mahkamah supaya amalan yang diamalkan oleh pihak bank dan institusi-institusi kewangan mengenai pindahmilik harta diterimapakai. Untuk menyokong hujahnya Peguambela bagi pihak plaintif telah memetik kes *Lim Seang Mee v. Keepahead Holdings Sdn. Bhd.* [1992] 3 CLJ 1445 di mana Y.A. Datuk Mohamed Dzaiddin J (pada masa itu) telah berkata, pada halaman 1447,

> ...it has become a conveyancing practice, which is founded on equitable principles that in the absence of an issue document of title, a deed of assignment of the property is good security for a housing loan to be granted by a bank/financial institution, the assignment of which must first be consented and endorsed by the vendor/developer. Hence, in order to facilitate any dealing of the property pending the issue of a Q.T./strata title, the deed to assignment assigning the rights of the purchaser to a third party must be endorsed by the developer. A new or sub-purchaser of the property will also require an undertaking by the developer to surrender the Q.T./strata title with a registrable memorandum of transfer to him in due course.

Saya bersetuju dengan pendapat Y.A. Datuk Mohamed Dzaiddin dalam kes tersebut akan tetapi kes tersebut adalah berbeza dengan kes di hadapan saya sekarang. Kes tersebut adalah mengenai perjanjian jualbeli yang dibuat di bawah "Housing Developers (Control and Licensing Regulations 1989" di mana tiada sebarang peruntukkan dibuat mengenai hak pembeli untuk serahhak (assign) hak dan kepentingan-kepentingannya di bawah perjanjian tersebut dengan pemaju kepada pihak ketiga. Sungguhpun rancangan di bawah "Housing Developers (Control and Licensing) Act 1966" dan "Regulations 1989"nya adalah untuk memberikan perlindungan kepada pembeli-pembeli dalam sesuatu pembinaan perumahan daripada pemaju-pemaju perumahan yang tidak berprinsip namun begitu adalah menjadi amalan pemaju tersebut mendesak pembayaran sejumlah wang untuk menampung apa yang dikatakan "administrative costs". Dalam kes di hadapan saya adalah jelas bahawa menurut s.6.08 dan s.7.02 sebaik sahaja Si plaintif memenuhi syarat-syarat yang terkandung di dalam seksyen-seksyen tersebut maka Si defendan hendaklah "execute a valid and registrable transfer of the same in favour of the Purchaser or the Purchaser's nominee or nominees". Sesungguhnya dalam kes di hadapan saya defendan melalui surat Peguamnya yang dijadikan ekshibit SDS-4 seperti yang dipetik di atas telah bersedia untuk bersetuju kepada serahhak tersebut asalkan caj pentadbiran dan bayaran perkhidmatan dan faedah dilangsaikan. Jadinya jelas di sini bahawa keperluan untuk menuruti amalan penyerahanhak seperti yang diamalkan oleh pihak bank dan institusi kewangan itu tidak timbul sama sekali dalam kes ini, oleh kerana persoalan penyerahanhak ada diperuntukkan di dalam Surat Perjanjian tersebut.

Oleh itu permohonan plaintif untuk putusan 6,7,8 dan 10 ditolak juga dengan kos.

Lanjutan daripada apa yang saya sebutkan di atas tadi maka permohonan plaintif untuk putusan Mahkamah mengenai perkara 3, 4 dan 5 seperti dalam saman pemulanya itu, maka saya berpendapat Si plaintif hendaklah menyempurnakan kewajipannya dahulu di

bawah s. 6.08 dan s. 7.02 perjanjian tersebut. Seksyen 6.08 berbunyi:

> *Restriction against Transfer and Assignment*
>
> The Purchaser shall not re-sell transfer or assign the rights duties and obligations under this Agreement without the written permission of the Company first had and obtained such consent not to be unreasonably withheld PROVIDED ALWAYS THAT such transfer and assignment shall be in such form and substance acceptable to the Company and that any transfer fee imposed by the Company and legal costs and expenses of such transfer or assignment (including the Company's costs) shall be borne absolutely by the Purchaser.".

Saya berpendapat bahawa dalam sesuatu perjanjian persendirian seperti dalam kes ini, pihak yang berkenaan bertanggungjawab untuk memenuhi obligasi masing-masing asalkan ianya adalah munasabah dan pasti. Dapat diperhatikan dalam kes ini Si plaintif bagi tempoh kira-kira 3 tahun telah bersetuju mengenai kenaikkan bayaran perkhidmatan sebanyak 72 sen satu kaki persegi dan membayarnya tanpa bantahan daripada bulan April 1982 sehingga bulan Mei 1985. Kelakuan Si plaintif ini tidaklah boleh dipandang ringan oleh kerana beliau adalah seorang yang berpelajaran dan ahli profesional dan mengetahui isi kandungan perjanjian tersebut.

Pada permulaanya pihak defendan telah menghujahkan bahawa saman pemula ini yang dibuat di bawah Aturan 7 kaedah 1, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 bukanlah prosedur yang betul untuk menyelesaikan pertikaian fakta dan pihak defendan berpendapat permohonan plaintif untuk putusan Mahkamah bagi perkara 1 dan 2 seperti di atas melibatkan pertikaian fakta oleh kerana apabila Si plaintif menuntut supaya defendan kedua tidak harus menaikkan bayaran perkhidmatan daripada 34 sen satu kaki persegi kepada 72 sen satu kaki persegi maka kuasa dan hak defendan untuk menaikkan bayaran tersebut menjadi satu pertikaian fakta. Saya tidak dapat bersetuju dengan pihak defendan dalam hal ini oleh kerana adalah jelas bahawa sama ada pihak defendan boleh menaikkan kadar bayaran perkhidmatan daripada 34 sen satu kaki persegi kepada 72 sen satu kaki persegi di bawah perjanjian tersebut iaitu seperti yang terkandung di dalam s.6.11 dan s.1.01(p) adalah suatu soalan pokok yang menjadi isu mengenai pentafsiran seksyen-seksyen tersebut di bawah perjanjian atau kontrak tersebut dan kerananya adalah sesuai dimulakan melalui saman pemula di bawah Aturan 5 kaedah 4 (2)(a) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Mengenai pertikaian fakta yang disebutkan oleh pihak defendan itu terutamanya sama ada representasi-representasi itu diadakan atau tidak seperti dalam Ekshibit SDS-2 adalah tidak relevan kepada soalan pokok yang perlu diberi putusan oleh Mahkamah oleh sebab ianya tidak menjejaskan permohonan Si plaintif melalui saman pemula. DYMM Baginda Sultan Azlan Shah (pada masa itu seorang Hakim Mahkamah Tinggi) telah berkata:

> When a question of fact is at issue action is to be by way of writ and not by originating summons. This is because the facts have to be established by examination and cross-examination of witnesses. In the present case the disputed question of fact would be as to the number of squatter families removed from the said land. The question now is whether the number of squatter families is a relevant question rendering it necessary to be established by examination of witnesses in court. The determination of number of squatter families would be crucial under the unamended 1969 Regulations because the mode of computing compensation under regulation 7(a)(v) is by squatter families. But with the amendment the method of computing is by way of area. I have said earlier that the amendment applies retrospectively and so the basis of levying compensation is by area and not squatter families removed. As such the question of how many squatter families are removed is not relevant and therefore not a fact crucial to the determination of the case. Therefore the procedure adopted by the applicants is in order.". (Lihat *Pesuruhjaya Ibu Kota Kuala Lumpur v. Public Trustee & Ors.* [1971] 2 MLJ 30 pada halaman 32).

Atas alasan yang diberikan di atas saya dengan ini menolak kesemua permohonan plaintif dengan kos.